

## **EINFAMILIENHAUS - ehemaliges BAUERNHAUS im Ortsverbund**



**Objektnummer: 5324/2640**

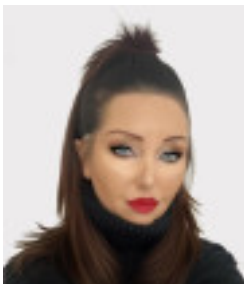
**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7433 Grodnau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	287,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,90
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuela Hohenschläger**

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2  
7503 Großpetersdorf







HABERKORN  
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)









# HABERKORN IMMOBILIEN

## Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**













## Objektbeschreibung

**RUHELAGE \* RENOVIERT \* ERDKELLER \* BAULAND-DORFGEBIET \* VIEL PLATZ**

**Exklusivangebot für ein Einfamilienhaus - ehemaliges Bauernhaus** auf insgesamt ca. **1285 m² Grund** in **zentraler Ruhelage**. Die Liegenschaft befindet sich **im Ortsverbund** - ein **ehemaliges Bauernhaus** das **renoviert** wurde und den Charme behalten hat!. Der **große Innenhof** erzeugt eine **sehr angenehme Atmosphäre** und mit **2 Zimmern** und **Dachboden** sowie **einigen Nebengebäuden** bietet dieses Objekt **jede Menge Platz!**

Die Liegenschaft wurde seit **2011 ständig renoviert** und zu dem gemacht, was es jetzt ist. Im **Bauland-Dorfgebiet** gelegen, bietet sie **auch die** Option der **Tierhaltung**, dafür gibt es bereits die nötigen Räumlichkeiten.

Mit **ca. 80 m² Wohnfläche** ist das Haus **optimal für 2-3 Personen geeignet**, die **Möglichkeit** noch **mehr Wohnfläche** zu schaffen ist durchaus **gegeben**.

Die Liegenschaft ähnelt einem **Streckhof**, hat ein **großes Einfahrtstor** zum **uneinsehbaren Innenhof**, einen **Erdkeller** und ist quasi bezugsfertig!

Derzeit stehen **2 Zimmer** zur Verfügung, **zusätzlich eine Küche, Abstellraum, 1 Bad und 1 WC**. Weitere Räumlichkeiten könnten im **Dachgeschoß** oder in den **Nebengebäuden** geschaffen werden wenn nötig.

Geheizt wird mittels **wasserführendem Tischherd** (Zentralheizung), weiters gibt es einen **Schwedenofen**.

Der **Garten**, hinter den Gebäuden hält noch **genug Platz** auch für ein "**Kuchelgartl**" oder Hochbeete bereit - Herzstück ist hier aber der, als **eigenes Gebäude** ausgeführte **Erdkeller**.

Insgesamt eignet sich das **Objekt hervorragend** sowohl für **Ruhesuchende** als auch für **Leute die gerne "gartln"** oder ein paar **Tiere halten** wollen – Kurz: **Ein sehr interessantes Objekt – mit einigen Möglichkeiten!**

**Machen Sie sich selbst ein Bild!**

- Ruhelage
- Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup> , Nutzfläche ca. 220 m<sup>2</sup>
- Schvedenofen, wasserführender Tischherd
- Erdkeller
- renoviert

## Lage

**Grodnau** (ungarisch Grodnó, Romani Gruna, Gruja) ist ein Ortsteil der **Marktgemeinde Mariasdorf** im Bezirk **Oberwart** im Burgenland in Österreich. Der Ort hat mit ca. 280 Einwohner und erstreckt sich über ca. 4,63 km<sup>2</sup>.

Das **Schmalangerdorf Grodnau** liegt am Fuß des Bernsteiner Gebirges auf 413 m Seehöhe inmitten mitten in einer Wald- und Wiesenlandschaft. Durch den Ort fließt der **Grodnaubach**.

**Grodnau** wurde ursprünglich als **slawisch-deutsche Ansiedlung** gegründet. Von 1659 bis 1854 war die Ortschaft die überwiegende Zeit Teil der Herrschaft Pinkafeld.

Der Ort gehörte wie das gesamte Burgenland bis 1920/21 zu Ungarn (Deutsch-Westungarn). Ab 1898 musste aufgrund der Magyarisierungspolitik der Regierung in Budapest der ungarische Ortsname Grodnó verwendet werden. Nach Ende des Ersten Weltkriegs wurde nach zähen Verhandlungen Deutsch-Westungarn in den Verträgen von St. Germain und Trianon 1919 Österreich zugesprochen. Seit 1921 gehört Grodnau zum damals neu gegründeten Bundesland Burgenland

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch

gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 87](tel:+4366413797) oder [hohenschlaeger@haberkorn-immobilien.at](mailto:hohenschlaeger@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <4.000m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap